

Objectifs

La France dénombrait en 2002 selon l'ENL (Enquête Nationale du Logement de l'INSEE) 558.000 copropriétés regroupant près de 6.600.000 résidences soit 21,5 % du parc de résidences principales et une moyenne de 12 logements par copropriété.

Selon l'étude de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB), les charges de copropriétés ont augmenté de 5,7% en 2004. Le poste énergie représente environ 20% du total des charges et constitue un des premiers postes de dépense. L'augmentation des prix de l'énergie devrait continuer à faire ressentir ses effets sur les comptes des copropriétés.

Conscient des enjeux énergétiques au sein des copropriétés, le cabinet d'études et de conseil ALPHEEIS a conduit une étude en partenariat avec le CSTB afin d'analyser l'offre et la demande en Services d'Efficacité Énergétique à travers deux enquêtes auprès :

- des représentants nationaux des acteurs de la gestion immobilière et des énergéticiens : Abigest, Foncia, Gestrim, l'Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires (ANCC), l'Association des Responsables des Copropriétés (ARC)...
- d'acteurs engagés dans des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique de copropriétés dont 5 avec un projet solaire thermique en cours ou réalisé.

Résultats Marquants

La phase d'enquête conduite auprès d'acteurs nationaux et locaux de la gestion immobilière a permis :

PARTIE 1 : IDENTIFIER LES CONTRATS D'EXPLOITATION EXISTANTS



Les contrats P2, qui portent sur la conduite et l'entretien, dominent par rapport aux contrats de type P3 qui impliquent le gros entretien et le renouvellement d'équipement défaillant.

Les contrats, avec des clauses d'intéressement, stipulant que le prestataire de services énergétiques s'engage à réaliser des économies d'énergies sont marginaux.

PARTIE 2 : ANALYSER LES FREINS ET LES LEVIERS LORS D'UNE OPÉRATION D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Une liste de propositions d'actions autour de 3 thèmes a été établie pour favoriser la maîtrise de l'énergie dans les copropriétés :

- L'identification et l'analyse des besoins :

Les Espaces Infos Energies témoignent de la croissance des contacts avec des conseils syndicaux et des syndicats. Cependant la nature des besoins exprimés demeure inconcrète. L'étude propose :

- d'établir un bilan des diagnostics financés par l'ADEME dans les copropriétés ;
- d'adapter le logiciel de contact des Espaces Infos Energies pour identifier et analyser les demandes émanant de ces acteurs.

- L'information et la formation :

La plupart des copropriétaires et des syndicats n'ont pas de compétences techniques suffisamment affirmées pour juger du niveau de consommation énergétique et de la qualité des travaux des prestataires dans ce domaine. Afin de favoriser la sensibilisation de ces acteurs à l'efficacité énergétique, nous proposons :

- l'établissement de tableaux de charges permettant de dégager le poste « énergie » afin de mesurer son importance et son évolution ;
- l'organisation de formation à destination des présidents de conseils syndicaux et de syndicats ;
- la diffusion de conseils pour mieux gérer l'énergie à l'échelle d'une copropriété.

- La valorisation et le partenariat :

Des représentants nationaux (ABIGEST, FONCIA, GESTRIM, ANCC, ARC) rencontrés lors de cette étude reconnaissent l'importance de maîtriser les consommations énergétiques et souhaitent établir un partenariat avec l'ADEME sur la base suivante :

- Mise à disposition de personnel ADEME et/ou Espace Info Énergie pour intervenir lors des assemblées générales des copropriétaires ;
- Organisation de formation sur l'énergie pour les membres de ces réseaux ;
- Diffusion de documents, de fiches de bonnes pratiques (diagnostic énergétique, solaire thermique, etc...) au sein des agences immobilières.

Perspectives

Les acteurs en charge de la gestion des copropriétés (syndics et conseils syndicaux) maîtrisent peu ou pas la question de l'énergie et ignorent les actions à mettre en œuvre pour réduire les charges qui en dépendent.

Absence d'information, manque de soutien technique, difficulté de financement constituent autant de raisons expliquant la difficulté de mettre en œuvre des actions en faveur de l'efficacité énergétique.

L'ADEME entend intervenir dans les prochains mois auprès des syndicats et des conseils syndicaux pour élaborer des outils d'information et d'aide à la décision.



Remerciements :

Alphéeis et le CSTB tiennent tout particulièrement à remercier l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) qui a grandement contribué à l'enrichissement de cette étude.
Nous remercions également les gestionnaires de biens ainsi que les associations de copropriétaires qui ont apporté leur expertise